



European
School
of Business
& Management



SYLABUS MODULU

8. Investice do nemovitostí

Lektor: Filip Ondruš, MBA

Anotace modulu:

V porovnání s ostatními trhy je nemovitostní trh relativně jednodušší, dobře předvídatelný, po desítky let podobný a cyklický. Na příchozí trend se dá tedy docela dobře připravit a výhodou je také to, že nemovitost nezmění přes noc svojí hodnotu v řádu desítek procent. Toto je pozitivum i negativum realitního trhu, který jako každá jiná forma investování skrývá svoje úskalí a při neznalosti můžete způsobit nepříjemně překvapení.

Cíl modulu:

Cílem modulu je seznámení se s trhem investování do nemovitostí, ukázat jeho výhody a nevýhody, možnosti i rizika. Modul zmiňuje jednotlivé způsoby investování do nemovitostí a oproti variantě pouhého zhodnocování peněžních prostředků se podrobněji zabývá způsobem investování v podobě nákupu jedné a více nemovitostí, jež může mít několik motivů. Koupě nemovitosti může představovat zajímavý způsob investování. Oproti uložení peněz na spořicí účet, jehož zhodnocení je při započtení inflace minimální, může koupě perspektivní nemovitosti za účelem jejího pronájmu či pozdějšího prodeje se ziskem představovat bezpečné a vysoké zhodnocení takovéto investice.

Nemovitost jako taková plní ze své podstaty jednu ze základních lidských potřeb, kterou je bydlení a potřeba mít střechu nad hlavou. Nemovitosti jako tržní produkty a

předměty obchodování jsou ze své podstaty, svou dobou výstavby, životním cyklem, investiční návratností i odpisováním „předměty“ dlouhodobé spotřeby, s dlouhým časovým horizontem ekonomického plánování, realizace i obchodu.

Trh nemovitostí zasahuje nejen do sféry výrobní, ale i spotřebitelské, a proto mezi faktory určující úroveň poptávky a nabídky patří mj. politická a ekonomická stabilita, právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku, právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob, právní podmínky pro převod nemovitostí, úvěrová politika bank a peněžních ústavů či daňové zatížení nemovitostí.

Modul představuje jednotlivé segmenty realitního trhu, rozebírá způsoby koupě, pronájmu a prodeje nemovitosti, vysvětluje pojmy cena a hodnota a popisuje základní metody oceňování. Modul se dále zabývá významem financování a pojištění nemovitosti, popisuje jednotlivé daně v oblasti nemovitostí, představuje doplňkové nástroje pro prodej/koupi nemovitosti a zmiňuje další důležité pojmy v oblasti nemovitostí.

Literatura:

1. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 9788072046300.
2. JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.
3. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
4. KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.
5. KOREC, Evžen. *Pozemky ukrývají poklady*. Praha: Ekospol, 2015. ISBN 978-80-260-8731-1.
6. MCELROY, Ken. *ABC investování do realit: najděte nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí*. Hodkovičky [Praha]: Pragma, c2008. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.
7. RONOVSKÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4204-5.
8. TEMROVÁ, Pavla. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha: [Pavla Temrová], [2017]. ISBN 9788027011056.
9. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník